



Des succès opérationnels malgré un marché très dégradé

Faits marquants de l'année 2009:

- 21 mois de cash flows sécurisés supplémentaires grâce aux renégociations des principaux baux
- 335 M€ de cessions engagées ou réalisées dans un marché de l'investissement très ralenti
- Distributions de 2,50 € par action en mars 2009 et 1,35 € par action en novembre 2009
- Rapprochement avec Icade finalisé le 16 février 2010

6,1 années

Maturité ferme
des baux

1 552 M€

Valeur du patrimoine

1,0 €

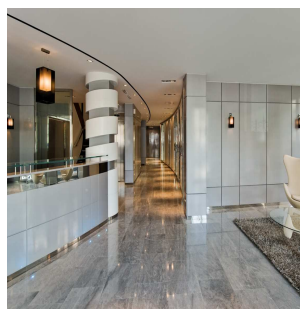
Résultat récurrent par
action

10,1 €

ANR de liquidation
par action dilué

3,85 €

Distributions effectuées
en 2009

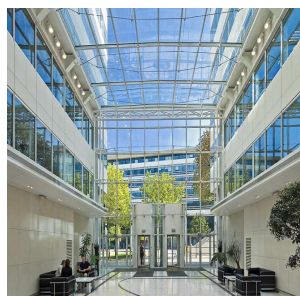


► Consolidation des loyers et poursuite du programme de cessions

Après les fortes indexations constatées depuis 2 ans et anticipant les baisses de loyers de marché, le Groupe a, dès fin 2008, engagé des négociations avec ses principaux locataires, visant à consentir des allègements de loyers en contrepartie de l'allongement des durées fermes d'engagement.

Compagnie la Lucette a ainsi loué ou renégocié pour 500 000 m² de bureaux et entrepôts représentant plus de 55 M€ de loyers annualisés. La durée ferme résiduelle des baux dépasse 6,1 années en moyenne au 31 décembre, contre 4,3 années à la même date si aucun bail n'avait été signé ou renégocié sur l'année, soit une progression de plus de 21 mois.

Malgré un environnement financier devenu difficile, Compagnie la Lucette a, grâce à ses performances locatives, cédé ou engagé la cession de 9 actifs pour 335 M€, bien au-delà de l'objectif de 200 M€ qu'elle s'était fixé pour 2009.



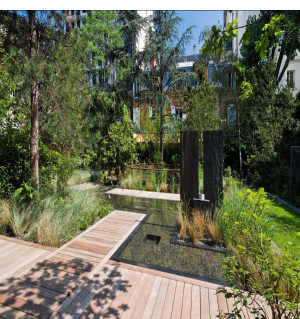
► Perspectives

Le rapprochement avec Icade initié en décembre 2009 et finalisé le 16 février 2010 ouvre de nouvelles perspectives, notamment du point de vue des liquidités. Compagnie la Lucette a effectué ou s'est engagé à réaliser environ 370 M€ de remboursements anticipés de dette grâce au soutien financier du nouvel actionnaire majoritaire. Consécutivement à ce changement de contrôle, Compagnie la Lucette a communiqué aux banques un ratio LTV contractuel⁽¹⁾ de 60,7%.

Compagnie la Lucette pourra donc concentrer ses efforts sur l'asset management de ses actifs et notamment sur la location de ses immeubles neuf (Link, à Paris 15^{ème}) ou en développement (Belvédère à Boulogne-Billancourt).

► Rapprochement entre Icade et Compagnie la Lucette

Compagnie la Lucette va faire l'objet d'une offre publique alternative simplifiée avec une branche mixte et une branche en espèces sur le solde du capital détenu par le public, déposée par Icade, actionnaire de Compagnie la Lucette à hauteur de 94,5 % du capital. Dans ce cadre, Compagnie la Lucette publiera dans les Echos, un communiqué de presse reprenant notamment l'avis motivé du Conseil d'administration sur l'intérêt de l'offre. Ce communiqué sera également disponible le moment venu sur le site internet de la société.



Chiffres clés consolidés (M€)	2009	2008	périmètre constant
Loyers nets	93,7	103,0	↘ 1% ⁽²⁾
Variation de juste valeurs, résultats de cessions et provisions	-285,1	-249,3	
Résultat Net part du groupe	-264,9	-238,3	
Résultat Récurrent	27,4	32,6	↘ 13% ⁽³⁾
Résultat Récurrent par action dilué (en €)	1,0	1,3	↘ 15%
	31-déc-09 31-déc-08		
Valeur du patrimoine droits inclus	1 552 M€	1 885 M€	↘ 14%
Actif Net Réévalué de liquidation par action dilué	10,1 €	25,3 €	↘ 60% ⁽⁴⁾
LTV Economique ⁽¹⁾	78,3%	63,1%	↗ 14 pts

(1) LTV contractuel : dette brute / valeur du patrimoine hors droits

LTV Economique : dette nette de trésorerie / valeur du patrimoine hors droits

(2) Baisse due aux allègements de loyers consentis en contrepartie de l'allongement des durées fermes des baux

(3) Hors produits de trésorerie (impactés en 2009 par 100 M€ de distributions et par la baisse de l'Eonia de 320 bps en moyenne), le résultat récurrent reste stable entre 2008 et 2009

(4) Dont -3,8 € (-15%) imputables aux distributions de l'année 2009 et -11,4 € (-45%) dus aux baisses de valeurs

Contact relations
analystes—investisseurs :
Emmanuel GEY
contact@lalucette.com
T. +33 1 42 25 86 86

Retrouvez tous les
résultats sur le site:
www.compagnielalucette.com